

FPCI

123 PLEIN AIR

Investir dans un portefeuille diversifié d'entreprises (PME/ETI) non cotées du secteur du plein air, structuré pour être éligible au rempli du produit de cession



INVESTMENT
MANAGERS



AVERTISSEMENTS

PROFILS DE RISQUE DU FONDS

Risque de perte en capital :

Le Fonds ne bénéficie d'aucune garantie ni protection, il se peut donc que le capital initialement investi ne soit pas restitué. La valeur des Actifs du Fonds dépendra de l'évolution et de l'aléa des actifs sous-jacents (plus particulièrement de la valeur des actifs des Sociétés du Portefeuille), et aucune garantie ne peut être donnée sur leur rentabilité future. Les performances passées des Actifs du Fonds ne préjugent pas de leurs performances futures. Les Investisseurs potentiels ne doivent pas réaliser un investissement dans le Fonds s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte. Il est ainsi vivement recommandé aux Investisseurs potentiels de consulter leurs conseillers financiers en faisant référence à leurs propres situations et leur aversion au risque, concernant les conséquences financières d'un investissement dans le Fonds.

Risque de liquidité des Actifs du Fonds :

Le risque de liquidité mesure la difficulté que pourrait avoir le Fonds à céder des montants importants des actions des Sociétés du Portefeuille dans un délai court, pour faire face à la nécessité de mobiliser de la trésorerie ou faire face à une baisse de leur valeur de marché. Le Fonds pourra être investi dans des titres non cotés sur un Marché d'Instruments Financiers. Ces titres sont peu ou pas liquides. Il n'est pas exclu que (i) le Fonds éprouve des difficultés à céder de telles participations dans des délais raisonnables et à un niveau de prix souhaité et (ii) qu'à la liquidation du Fonds, ces participations puissent être distribuées en nature de telle sorte que les porteurs de Parts deviennent des actionnaires minoritaires de plusieurs sociétés non cotées.

Risque d'investissement dans des sociétés non cotées :

Un investissement dans une société non cotée est normalement plus risqué qu'un investissement dans une société cotée dans la mesure où les sociétés non cotées sont généralement plus petites et plus vulnérables aux changements affectant les marchés et les technologies et fortement tributaires des compétences et de l'engagement d'une petite équipe de direction (retournement du secteur d'activité, récession de la zone géographique, modification substantielle apportée à l'environnement juridique et fiscal, etc.). Les Sociétés du Portefeuille n'accordent à leurs actionnaires aucune garantie contre les risques de pertes en capital ou de contre-performance en termes de rentabilité en cas d'échec de leur projet de développement. Dès lors, l'Investisseur doit être conscient qu'un investissement dans le Fonds comporte un risque de mauvaise rentabilité ou de perte en capital. Ces entreprises peuvent être sensibles aux phases descendantes du cycle économique du secteur dans lequel elles exercent leurs activités. Un investissement non coté peut prendre plusieurs années pour arriver à maturité. En conséquence, alors que la performance du Fonds peut être satisfaisante sur le long terme, la performance des premières années peut être médiocre.

Risques fiscaux :

Les Parts du Fonds souscrites dans les conditions du d) du 2° de l'article 150-0 B ter sont conservées jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq (5) ans. Le non-respect de cette condition de conservation met fin au report d'imposition au titre de l'année au cours de laquelle cette condition cesse d'être respectée.

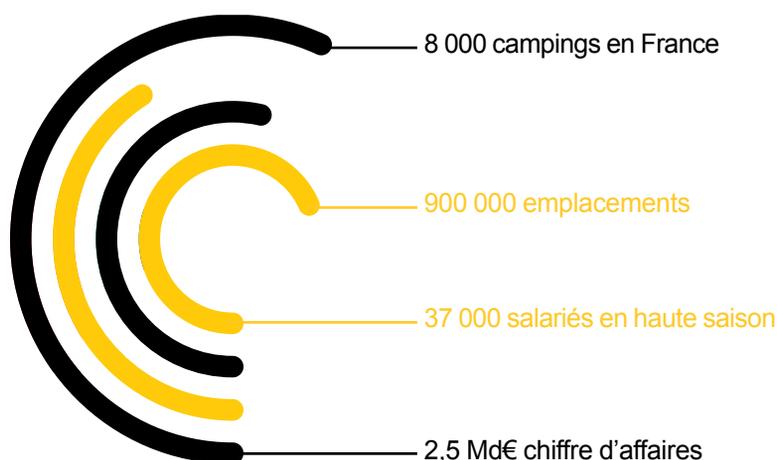
Par ailleurs, la Société de Gestion fera ses meilleurs efforts pour que le Fonds respecte le dispositif dit de l'« apport-cession » et l'attention des Porteurs de Parts est attirée sur le fait que les avantages fiscaux qu'il pourrait procurer ne sont pas acquis jusqu'à ce que le dispositif fiscal soit définitivement adopté et commenté par l'Administration fiscale. La Société de Gestion fera ses meilleurs efforts pour sélectionner des Sociétés Éligibles, mais elle ne peut pas garantir que le respect des critères d'éligibilité ne soit remis en cause par l'Administration fiscale en raison (i) d'une interprétation des textes différente de celle de la Société de Gestion, (ii) de données erronées ou trompeuses fournies par les sociétés concernées, ou (iii) d'engagements non tenus par ces dernières. La Société de Gestion pourra, conformément à l'Article 34 du Règlement, modifier ledit Règlement sans l'accord des Porteurs de Parts afin de prendre en compte le régime fiscal définitif après publication des commentaires de l'Administration fiscale.

Les autres facteurs de risque sont détaillés dans le Règlement du fonds.

UN FONDS SPÉCIALISÉ DANS LA REPRISE DE CAMPINGS

UNE OPPORTUNITÉ DE MARCHÉ

Chiffres clés du secteur de l'hôtellerie de plein air en 2019



Source : FFCC



Une pratique courante des Français :
1 sur 3 ayant été au camping au moins une fois ces 5 dernières années (source : FNHPA).



La première forme d'hébergement touristique marchand
5,5M de lits touristiques au total en France en 2017 (Statista 2018), avec un chiffre d'affaires de plus de 2,5 Md€ en 2016 (source FNHPA).



Une forte proportion de clients étrangers dans les campings français :
31% en moyenne.



Le nombre de nuitées en camping est en hausse :
20% depuis 10 ans, avec une durée moyenne de 5,13 nuitées par séjour (Source Insee).



Une montée en gamme des campings
comme tendance de fond.



Un marché atomisé :
beaucoup de petits acteurs, pour la plupart indépendants, les groupes et les chaînes qui regroupent plus de 10 campings étant encore peu nombreux.

**La fréquentation passée ne préjuge pas de la fréquentation future. La croissance du secteur ne constitue pas une garantie de performance positive pour la Société.*

UNE ALLIANCE D'EXPERTISES

123 IM a accompagné le groupe Sandaya dans la première phase de son développement, de 2010 à 2016, en finançant à la fois la holding de tête mais également des sous-holdings détenant des cibles spécifiques.

Ce partenariat a permis à 123 IM de nouer des liens de confiance avec le management et de maîtriser les enjeux stratégiques et opérationnels liés au secteur de l'hôtellerie de plein air.

Cette alliance d'expertises, associant 123 IM au groupe Sandaya, bénéficie désormais d'un track record commun réussi de 20 M€ investis avec un TRI brut moyen de 9,8%* sur l'ensemble des sorties réalisées.

123 INVESTMENT MANAGERS

36 campings financés depuis l'origine

66,5 millions d'euros investis

21 investissements en portefeuille

10 406 emplacements financés

1,41 multiple moyen de sortie constaté depuis 2010

7 partenaires opérateurs



26 campings exploités sous la marque Sandaya en France

8 300 campings financés depuis l'origine

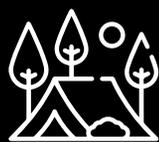
300 nombre moyen d'emplacements par camping

4-5* campings segment haut de gamme

14 acquisitions en 4 ans

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.*

LES POINTS CLÉS DU FONDS



5 à 15
Campings



6 à 7%
Rendement cible net*



6 ans
Durée cible d'investissement**

UN FONDS STRUCTURÉ POUR ÊTRE ÉLIGIBLE AU REMPLOI DU PRODUIT DE CESSION

Un dirigeant / chef d'entreprise ayant préalablement apporté les titres de sa société à une société holding qu'il contrôle dans le but de bénéficier du report d'imposition pourra conserver le bénéfice dudit report si la société holding réinvestit au minimum 60% du produit de cession des titres réalisé à compter du 1er janvier 2019 via le FPCI 123 Plein Air (ou une partie des 60% sous réserve que le solde de cette partie soit investi dans d'autres sociétés ou activités éligibles). Par la suite, sous réserve du respect d'un délai de conservation des titres du FPCI 123 Plein Air d'un minimum de 12 mois, la société holding sera en mesure de bénéficier d'un report d'imposition de la plus-value d'apport.

À noter, le portefeuille du Fonds ne disposant pas de poche de liquidité, l'investisseur sera dans l'obligation de conserver ses parts pendant toute la durée de vie du support (6 ans) afin de bénéficier du dispositif de rempli de produit de cession.

UNE FISCALITÉ AVANTAGEUSE

1. Les souscripteurs sociétés holdings pourront réaliser un réinvestissement économique d'une partie du produit de cession de titres de sociétés dans le cadre des dispositions du 2° du I de l'article 150-0 B ter du Code général des impôts qui permet de conserver le bénéfice du report d'imposition.
2. Les investisseurs personnes physiques pourront être exonérés d'impôt sur le revenu à raison des sommes ou valeurs auxquelles donnent droit les parts du Fonds, et les investisseurs personnes morales ne seront pas imposés sur l'écart de VL, (imposition des PV au taux des PV à long terme etc) sous réserve du respect de certaines conditions.
3. Le Fonds 123 Plein Air constitue également une solution d'investissement pour les investisseurs personnes physiques ou morales (hors US person) recherchant une diversification patrimoniale, sans avantage fiscal.

**Le rendement et la durée d'investissement ne sont pas garantis et ne constituent qu'un objectif de gestion. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Investir dans le non coté présente un risque de perte en capital et d'illiquidité.*

***Hors période de prorogation.*

LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT D'123 PLEIN AIR

Le Fonds a pour objectif de constituer un portefeuille diversifié de participations dans le capital de sociétés non cotées françaises ou celui d'États membres de la zone Euro dans le secteur de l'hôtellerie de plein air. Le Fonds sera composé principalement de titres de capital, de titres donnant accès au capital et autres instruments financiers.

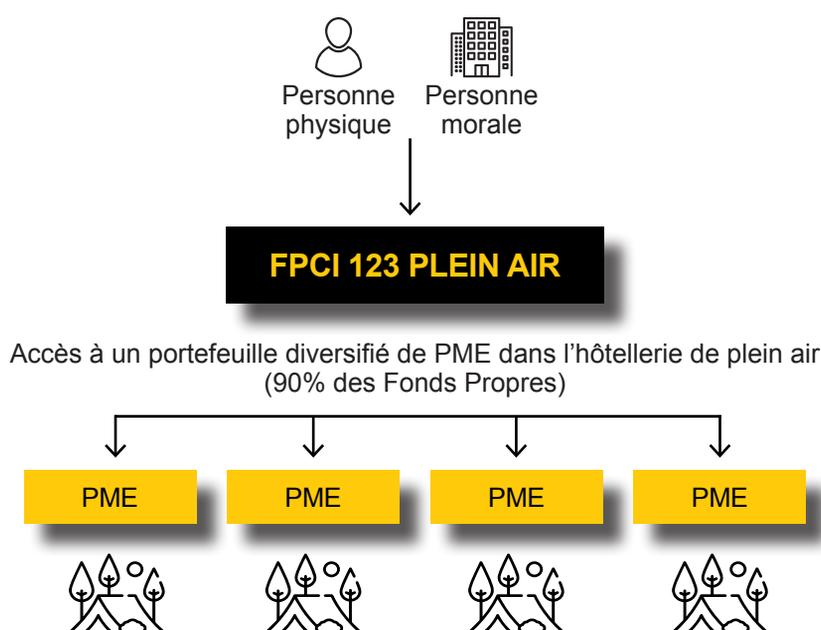
Le Fonds investira :

- 80% de son actif dans des Campings Sandaya éligibles aux mesures prévues par l'article 150-0 B ter du CGI dont l'acquisition ainsi opérée lui en confèrera le contrôle,
- 20% de son actif dans des sociétés relevant du secteur de l'hôtellerie de plein air, en partenariat avec d'autres opérateurs.

123 Investment Managers attachera une attention particulière à la sélection des participations. Le FPCI 123 Plein Air favorisera des projets qui offrent selon 123 IM, un retour sur investissement rapide** avec un objectif de 5 à 15 participations.

Le Fonds sera investi, à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de la fin de la Période de Souscription, à hauteur d'au moins 75% dans des Sociétés Eligibles.

UN CADRE FISCAL, JURIDIQUE ET RÉGLEMENTAIRE MAÎTRISÉ



LE CALENDRIER PRÉVISIONNEL



31 décembre 2020*

31 décembre 2026*

*Hors période de prorogation.

**Le rendement et la durée d'investissement ne sont pas garantis et ne constituent qu'un objectif de gestion. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Investir dans le non coté présente un risque de perte en capital et d'illiquidité.

LES POINTS CLÉS D'123 IM

UNE SOCIÉTÉ DE GESTION PÉRENNE

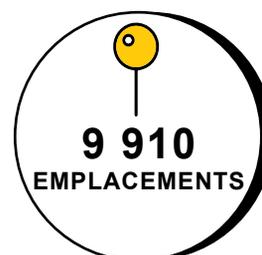
123 IM est une société de gestion indépendante spécialisée dans le financement des entreprises non cotées (capital-investissement) et l'immobilier.

Depuis sa création en 2001, 123 IM se positionne comme un acteur majeur du capital-investissement (croissance, développement, transmission d'entreprises), avec 18 ans d'expérience et 2 milliards d'euros investis dans l'accompagnement de la croissance de plus de 400 PME (source 123 IM au 31 Décembre 2018)*.

Grâce à cette expérience, 123 IM dispose d'une vision du secteur à 360 degrés qui lui a permis de se bâtir des convictions sur l'ensemble du marché.

UN INVESTISSEUR SPÉCIALISÉ DANS LE TOURISME DE PLEIN AIR

123 IM se positionne comme un investisseur multispécialiste avec une forte expertise de l'investissement dans l'économie présentielle principalement dans le secteur du tourisme de plein air. Depuis 2010, 123 IM finance l'acquisition de campings ou d'établissements d'hôtellerie de plein air de taille importante (entre 200 et 500 emplacements), haut-de-gamme (3-5 étoiles) et situés dans des zones touristiques.



123 IM investit aux côtés de partenaires spécialisés et disposant d'une expérience solide et reconnue en matière de gestion de campings. L'objectif est d'accompagner ces exploitants dans le développement de leur activité via l'optimisation, la rénovation ou la montée en gamme d'actifs existants.

UN EXPERT DES OPÉRATIONS D'APPORT-CESSION

123 IM a développé ces dernières années une réelle expertise dans la structuration d'offres éligibles au régime de l'apport-cession (art. 150-0 b ter du CGI). À ce titre, elle a déjà structuré plus d'une trentaine d'opérations de ce type dans ses secteurs de prédilection, à savoir l'hôtellerie, les campings ou encore les EHPAD*.

La cession est un moment important pour un dirigeant – chef d'entreprise. Cette richesse créée, c'est celle qu'il aura mis toute une vie à construire. L'attention qu'il portera à la préservation de ce patrimoine sera d'autant plus importante au moment de son opération d'apport-cession. C'est pourquoi 123 IM adopte une approche patrimoniale dans la problématique de remploi de ses clients.

UN INVESTISSEUR SIGNATAIRE DES PRINCIPES D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

Signataire depuis 2016 des Principes pour l'investissement responsable des Nations Unies (UN PRI), 123 IM renforce constamment son action pour la prise en compte des enjeux environnementaux, sociaux, sociétaux et de bonne gouvernance (ESG) dans sa stratégie d'investissement. Ainsi depuis 2018, 123 IM a amorcé une nouvelle phase toujours plus engageante avec l'élaboration de sa Charte ESG et la prise en compte de l'impact social, sociétal et environnemental et de la stratégie de gouvernance des entreprises qu'elle finance.

Dans ce sens, toutes les entreprises cibles dans lesquelles investira le Fonds devront remplir un questionnaire ESG, défini dans les procédures internes d'123 IM, permettant d'estimer leur impact social, sociétal, environnemental et leur stratégie en matière de gouvernance. Ce questionnaire sera déclaratif et n'entraînera pas d'audits additionnels de contrôle des éléments déclarés. Des objectifs seront fixés par l'équipe de gestion d'123 IM avec les participations afin de les inciter à progresser sur ces thématiques, sans qu'aucune promesse ne soit faite à l'investisseur en la matière.

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Investir dans le non coté présente un risque de perte en capital et d'illiquidité.*

LES CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU FONDS

Forme juridique	FPCI (Fonds Professionnel de Capital-Investissement)
Nom du fonds	123 Plein Air
Société de gestion	123 Investment Managers
Éligibilité	Investissement structuré en vue de l'éligibilité Apport/cession
Dépositaire	RBC Investor Services Bank France -105 rue de Réaumur 75002 Paris
Sous-jacent	À 80% le Fonds sera investi dans des campings opérés par le groupe Sandaya (opérations de prise de contrôle pour être en adéquation avec les dispositions du 2° du I de l'article 150-0 B ter du code général des impôts : réinvestissement économique du produit de cession et maintien du report d'imposition) À 20% : poche de diversification (hôtellerie de plein air avec d'autres opérateurs)
Zone géographique	France et dans d'autres États membres de l'Union européenne
Durée cible*	Période de souscription : un an Période d'investissement : 6 ans prorogeable deux fois un an 9 ans
Rendement cible net* <small>*net des frais supportés par le fonds</small>	Entre 6 et 7%
Fiscalité (1)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Les souscripteurs sociétés holdings pourront réaliser un réinvestissement économique d'une partie du produit de cession de titres de sociétés dans le cadre des dispositions du 2° du I de l'article 150-0 B ter du Code général des impôts qui permet de conserver le bénéfice du report d'imposition. 2. Régimes de faveur pour personnes physiques (exonération d'IR) et personnes morales (pas d'imposition sur écart de VL, imposition des PV au taux des PV à long terme etc) sous réserve du respect de certaines conditions. 3. Aucun avantage fiscal pour les investisseurs recherchant une simple diversification: personnes physiques ou morales françaises ou étrangères à l'exception des US persons.
Valorisation	Semestrielle
Investissement minimum	Parts A1 : 100 000€ Parts A2 : 500 000€

**Le rendement et la durée d'investissement ne sont pas garantis. Ils ne constituent qu'un objectif de gestion. Investir dans le non côté présente un risque de perte en capital et d'illiquidité.*

LES FRAIS (PART A1)

Catégories agrégées de frais	Taux de frais annuels moyens maximum (TFAM maximum)	
	TFAM gestionnaire et distributeur maximal	dont TFAM distributeur maximal
Droits d'entrée	0,555%	0,555%
Commission de gestion	2,60%	1,00 %
Frais de constitution	0,111%	0%
Frais divers	0,20%	0%
Autres frais de gestion	0,20%	0%
Total (% TTC)	3,666% = valeur du TFAM-GD maximal	1,555 % = valeur du TFAM-D maximal

LES FRAIS (PART A2)

Catégories agrégées de frais	Taux de frais annuels moyens maximum (TFAM maximum)	
	TFAM gestionnaire et distributeur maximal	dont TFAM distributeur maximal
Droits d'entrée	0,555%	0,555%
Commission de gestion	1,80%	0%
Frais de constitution	0,111%	0%
Frais divers	0,20%	0%
Autres frais de gestion	0,20%	0%
Total (% TTC)	2,866% = valeur du TFAM-GD maximal	0,555 % = valeur du TFAM-D maximal



94, rue de la Victoire
75009 Paris France
Tél. : +33 (0) 1 49 26 98 00

www.123-im.com

© 123 Investment Managers